

## Ihre Ombudsfrau

Fragen Sie unsere Ombudsfrau Daniela Bachal



Im Zweifelsfall sollten Vermieter beim Mieter besser anklopfen

## Wenn ein Vermieter beim Mieter Besitzstörung begeht

Mieter müssen nur im Sonderfall dulden, dass der Vermieter ohne ihr Einverständnis die Wohnung betritt.

Unsere Leserin stellte fest, dass ein Wasserhahn in ihrer Küche defekt war und meldete dies ihrer Vermieterin. Diese versprach, für eine Reparatur zu sorgen, betrat danach aber ohne Voranmeldung die Wohnung ihrer Mieterin, während diese nicht anwesend war. „Ihre Begründung war, es habe ja Gefahr im Verzug bestanden und sie hätte für den bereits bestellten Installateur noch schnell Fotos von der Armatur und den Anschlüssen machen müssen, damit dieser allenfalls notwendiges Material für eine Reparatur bereits mitnehmen könne“, erzählt die Leserin und fragt sich: „Durfte die Dame wirklich ohne meine Zustimmung in die Wohnung?“

Wir haben diese Frage an die Juristin Barbara Sirk vom Mieterschutzverband Österreichs

weitergegeben. Sie sagt: „So wie die Situation beschrieben wird, lag keine Gefahr in Verzug vor. Dies wäre zum Beispiel bei einem Wasserrohrbruch der Fall, wenn Wasser austritt. Somit war die Vermieterin nicht berechtigt, die Wohnung ohne Wissen der Mieterin zu betreten.“

Rechtlich gesehen sei die Vermieterin zwar die Eigentümerin, die Mieterin aber die Besitzerin. „Und der ruhige Besitz des Mieters darf auch durch die Eigentümerin nicht gestört werden.“ Im Prinzip sei hier also eine Besitzstörung begangen worden. „Der Mieter kann daher innerhalb von 30 Tagen ab Kenntnis der Besitzstörung eine Besitzstörungsklage beim zuständigen Bezirksgericht erheben.“ Die Vermieterin hätte außerdem einfach ihre Mieterin bitten können, die Fotos zu machen.

### Für Sie da

Daniela Bachal berät Sie gerne.  
Per Mail: ombudsfrau@kleinezeitung.at  
oder Tel. 0316/875-4910



## ZU VERKAUFEN

### WOHNUNGEN

#### BEZIRK WOLFSBERG



**WOLFSBERG:** 5 EINHEITEN MIT LIFT in Toplage. BEZUG HERBST 2019. office@aicos.at 04352-54512  
HWB: 33 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE: 0,73  
m<sup>2</sup> Wfl. | €



### HÄUSER

#### BEZIRK GRAZ

**Nähe Citypark:** EFH, voll unterkellert mit Garage und Carport, HWB 158, privat, 0688-8136793  
ca. 82 m<sup>2</sup> Wfl. | 598 m<sup>2</sup> Gfl. | € 270.000,-

#### Gelegenheit im Grazer Westen! Raiffeisen Immobilien

Charmante und soeben umfassend sanierte Reihenhauswohnqualität in beschaulicher Lage. Kompakte wie praktische Raumkonfiguration mit drei Zimmer und Wohnküche. Einladender Garten. Vollkeller. Fernwärmeheizung. **Thomas Kormann, 0316-8036-2597, Obj.-Nr. 19923 www.raiffeisen-immobilien.at**  
HWB: 42,4 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE: -  
ca. 83 m<sup>2</sup> Wfl. | 206 m<sup>2</sup> Gfl. | KP € 279.000,-



**GRAZ-LIEBENAU:** Modernes Einfamilienhaus, hochwertige Ausstattung, ca. 18 m<sup>2</sup> Wintergarten, ca. 15 m<sup>2</sup> Terrasse, ca. 100 m<sup>2</sup> Garten, 4 PP, **RUSTLER, puerrerr@makler.rustler.eu, Margit Pürner, 0676-83434763**  
HWB: 56,95 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE: -  
112 m<sup>2</sup> Wfl. | ca. 360 m<sup>2</sup> Gfl. | € 510.000,-



**Graz-Sträßgang:** vielseitiges und neu sanierte Wohnhaus in wunderbarer Ruhelage am Fuß des Kehlbergs mit 6 Zimmern, Wohnküche und 2 Bädern, HWB: 117,7 kWh, **Thomas Kormann, 0316-8036-2597, Obj.-Nr. 17964 www.raiffeisen-immobilien.at**  
ca. 150 m<sup>2</sup> Wfl. | 1.184 m<sup>2</sup> Gfl. | € 390.000,-



**Rarität am Rosenberg:** modernes Familienhaus, Topzustand, schöne Fernsicht! **Immobilien Eder 0316-391960**  
HWB: 62 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE: -  
ca. 196 m<sup>2</sup> Wfl. | 965 m<sup>2</sup> Gfl. | € 745.000,-



**Jugendstil-villa in Andritz: HAMMERL**  
6 Zimmer, 3 Etagen, 83 m<sup>2</sup> großer Keller, restauriert, Gestaltung mit Türmchen u. Söllern, romantischer Charme!  
HWB: 137,5. **immobilien-hammerl.at, 0699.1444.2770**  
286 m<sup>2</sup> Wfl. | 9.999 m<sup>2</sup> Gfl. | € 1.090.000,-



### ZINSHAUS 8010 GRAZ

**Jugendstil-Zinshaus in 8010 Graz!** Nähe Zentrum, 11 Wohnungen, 5 Geschosse, Zustand: sanierungsbedürftig! Infos auf **www.a-real.at** (Obj.-Nr. 93754) T: **0664-3322567**  
HWB: 121,18 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE: -  
860 m<sup>2</sup> Wfl. | 360 m<sup>2</sup> Gfl. | € 1.500.000,-

### BEZIRK GRAZ UMGEBUNG



**„Am Lärchenhof“ Hart bei Raiffeisen Immobilien**  
**Graz:** In perfektem Wohnumfeld entstand ein Neubauprojekt besonderer Qualität. Wir nennen es „Am Lärchenhof“. Bei diesem Projekt wurde auf die Vorzüge der Lage, moderne Architektur und Grundrissgestaltung sowie die Umsetzung höchster Ausstattungsqualitäten Wert gelegt. Wohnungen und Reihenhäuser (von 42 -125 m<sup>2</sup>, HWB 43 kWh/m<sup>2</sup>a) mit großzügigen Eigengärten, Balkonen und Sonnenterrassen stehen zur Auswahl! Sofort beziehbar!!! **HONORARFREI FÜR DEN ERWERBER - sehr günstige Betriebskosten!** Mehr Infos auch unter **www.am-laerchenhof.at, Brigitte Brandstätter, 0316-80362498 o. 0664-6275108, Sandra Kielhauser, 0316-80362592 o. 0664-6275103**  
HWB: 43 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE: -  
42 - 125 m<sup>2</sup> Wfl. | - m<sup>2</sup> Gfl. | € -